

T.C.
BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Sayfa 1 / 5

KARAR NO : 2025/244
KARAR TARİHİ : 07/11/2025
GELİŞ TARİHİ : 07/11/2025
DAİRESİ : FEN İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ
BİRİMİ : FEN İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ
KONUSU : TUTANAKLAR
SAATİ : 14:00

ENCÜMEN ÜYELERİ

BELEDİYE BASKANI :Yahya GÖZTEPE
ÜYE :Mustafa KIRLI, Hüseyin DURMUŞ
MALİ HİZMETLER MÜDÜRÜ V. :Hülya YURDAKUL
İ. K. VE EĞİTİM MÜDÜRÜ :Ahmet CUMALI

KARAR

Belediye Başkanı Yahya GÖZTEPE Başkanlığı'nda 07.11.2025 günü saat 14:00'da toplanan Belediye Encümenine üye Hüseyin DURMUŞ ilçe dışında bulunduğundan katılmadı. Diğer tüm üyelerin toplanması ile gündemde bulunan konunun görüşülmesine başlandı.

GÜNDEM: Fen İşleri Müdürlüğü'nün 07.11.2025 tarihli müzekkeresi

KARAR : İlgi müzekkere ile Çanakkale İli, Bozcaada İlçesi, xxxx Mahallesi, xx Ada, xx parsel no'lu taşınmaz üzerinde bulunan, Çanakkale Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu'nun 23.05.2025 Tarih 2967 sayılı kararı gereğinde mahallinde yapılan incelemede; projesine aykırı olarak 1 no'lu bağımsız bölümünde; " Vaziyet planında; 1 no'lu bağımsız bölümün bulunduğu bahçeye/alana parsel içi yoldan girişinin farklı yerden yapıldığı ve taş malzemeden iniş merdiveni yapıldığı,1 no'lu bağımsız bölüme ayrılan alanda, alanın çevresine taş bahçe/istinat duvarı yapıldığı, ahşap çit yapıldığı,1 no'lu bağımsız bölüme ait bağ olarak gösterilen alanda; sert zemin üzerine ahşap dikmeli mutfak-oturma alanı yapıldığı, ateş çukuru ve çevresinde oturma alanı yapıldığı, taş duvar ve taş merdiven yapıldığı , 1 no'lu bağımsız bölümde; her iki terasa ilave sert zemin uygulamaları yapıldığı, teras merdivenlerinin iptal edildiği, mutfak kapısının iptal edilerek yerine pencere yapıldığı, teras altına inen merdiven yapıldığı ve kapı-pencere yapılmak suretiyle teras altının kullanıldı v.b." tespit edilmiştir. Konunun encümence değerlendirilmesi istenmektedir.

Fen İşleri Müdürlüğü'nün Raporunda;

Gölgelek/ mutfak oturma alanı (15m x 5m x h:2.80m) ebatlarında sert zemin üzerine,

Bodrum kat yapıldığı (4.30m x 8m x h:3.10m) ebatlarında, ((4.30m x 4.40m) ve (4.30m x 3.60m) h:3.10m ebatlarında bodrum katta 2 adet depo açığa çıktığı)

Taş duvar (30m x 0.35m x h:0.80m) ebatlarında, Parsel etrafına Taş duvar (üzeri ahşap çit) (70m uzunluğunda, ortalama 0.50m yüksekliğinde ve 0.35m kalınlığında taş duvar yapıldığı,

Ateş çukuru Çapı 5.50m ve h:1m yüksekliğinde,

Ahşap Çit (70 m uzunluğunda, 80cm yüksekliğinde),

Pencere (1.70m x 1.30m) ebatlarında yapıldığı, (D-D aksı ile 4-4 aksı kesişiminde yer alan K2 kapısının yerine)

Sert zemin uygulaması (3.30m x 16m) ebatlarında

Bodrum kat iniş merdiveni (1.5m x 4.60 m) ebatlarında yapıldığı,

Bina girişine iniş merdiveni (1.80m x 4.30m) ebatlarında yapıldığı tespit edilmiştir.

Söz konusu uygulamaların herhangi bir izni bulunmamakta olup, 3.Derece Doğal Sit Alanında kalmaktadır.3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32.Maddesi ve 2863 sayılı Kanunun 16.Maddesi gereğince mühürlenmiştir.03.11.2025 tarihinde tespit edilmiş olup Yapı Tatil Zaptı düzenlenmiştir.

3194 Sayılı İmar Kanununun ve 17 Aralık 2009 tarih 27435 sayılı resmi gazetede yayınlanan 09.12.2009 tarih 5940 Kanun Hükmünde Kararnamede değişiklik yapılmasına dair kanunun 42. Maddesinin a bendinde "Bakanlıkça belirlenen yapı sınıflarına ve gruplarına göre yapının inşaat alanı üzerinden hesaplamak üzere mevzuata aykırılığın her bir metrekaresi için;...3.fikrasına göre III. sınıf A grubu yapılara 18 (onsekiz) Türk Lirası, idari para cezası verilir.Bu miktarlar her takvim yılı başından geçerli olmak üzere o yıl için 4.1.1961 tarihli ve 213 sayılı Vergi Usul Kanununun mükerrer 298. Maddesi hükümleri uyarınca tespit ve ilan edilen yeniden değerlendirme oranında bir Türk Lirasının küsuru da dikkate

T.C.
BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Sayfa 2 / 5

alınmak suretiyle arttırılarak uygulanır. Söz konusu yapılar (a) bendinin; 1.Sınıf A grubu yapı sınıfına girmekte olup; bu sınıftaki yapılar için Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın 2025 yılında yayınladığı mevzuata aykırı yapılara uygulanacak m² tutarı 1.Sınıf A grubu yapılar için 63,53 TL'dir. (a) bendinin; 1.Sınıf B grubu yapı sınıfına girmekte olup; bu sınıftaki yapılar için Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın 2025 yılında yayınladığı mevzuata aykırı yapılara uygulanacak m² tutarı 1.Sınıf B grubu yapılar için 106,99 TL'dir. (b) bendinde ise; Mevzuata aykırılığı yapı inşaat alanı üzerinden hesaplanması mümkün olmayan, yapının cephelerini ve diğer yapı elemanlarını değiştiren veya yapı malzemesi için öngörülen gereklere aykırı bulunan uygulamalar için, Bakanlıkça yayımlanan ve aykırılığa konu imalatın tespiti tarihinde yürürlükte bulunan birim fiyat listesine göre ilgili idarece belirlenen bedelin %20'si kadar idari para cezası verilir.

(15m x 5m x h:2.80m) ebatlarında sert zemin üzeri **Gölgelik/mutfak oturma alanı** (15m x 5m) = **75 m²** **1A Grubu yapılar için; 75 m² * 63,53 = 4.764,75 TL**

Aynı mevzuatın C bendinde belirtilen;

7) Özel kanunlar ile belirlenmiş özel imar rejimine tabi bir alanda yapılmış ise cezanın %50'si,

8) Ruhsatsız ise cezanın %180'i,

12) İnşaat faaliyetleri tamamlanmış ve kullanılıyor ise cezanın %20' si,

Hükümler gereği aşağıdaki ceza hesabı yapılmıştır.

a bendinin 75 m² * 63,53 = 4.764,75 TL

c bendinin 7.fikrasına göre 4.764,75 * %50 = 2.382,37 TL

8. fıkrasına göre 4.764,75 * % 180 = 8.576,55 TL

12. fıkrasına göre 4.764,75 * %20 = 2.382,37 TL

Toplam a bendi c bendi = 4.764,75 TL + 13.341,29 TL = 18.106,04 TL

(4.30m x 8m x h:3.10m) ebatlarında **Bodrum kat** yapıldığı tespit edilmiştir.

(4.30m x 8m) = **34,40 m²**

3A Grubu yapılar için; 34,40 m² * 386,79 = 13.305,57 TL

Aynı mevzuatın C bendinde belirtilen;

7) Özel kanunlar ile belirlenmiş özel imar rejimine tabi bir alanda yapılmış ise cezanın %50'si,

8) Ruhsatsız ise cezanın %180'i,

12) İnşaat faaliyetleri tamamlanmış ve kullanılıyor ise cezanın %20' si,

Hükümler gereği aşağıdaki ceza hesabı yapılmıştır.

a bendinin 34,40 m² * 386,79 = 13.305,57 TL c bendinin 7.fikrasına göre 13.305,57 * %50 = 6.652,78 TL

8. fıkrasına göre 13.305,57 * % 180 = 23.950,02 TL

12. fıkrasına göre 13.305,57 * %20 = 6.652,78 TL

Toplam a bendi c bendi = 13.305,57 TL + 37.255,58 TL = 50.561,15 TL

Taş duvar (30m x 0.35m x h:0.80m) ebatlarında, Parsel etrafına Taş duvar (üzeri ahşap çit) (70m uzunluğunda, ortalama 0.50m yüksekliğinde ve 0.35m kalınlığında taş duvar yapıldığı, Çapı 5.50m ve h:1m yüksekliğinde **Ateş çukuru** yapıldığı tespit edilmiştir.

Taş duvar (30m x 0.35m x h:0.80m) + (70m x 0.50m x h:0.35m) = 8,40 m³ + 12,25 m³ = **20,65 m³**

Çapı 5.50m ve h:1m yüksekliğinde **Ateş çukuru** (16,50 m x 0.35m x h:1m) = **5,77 m³**

20,65 m³ + 5,77 m³ = 26,42 m³

T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
2025 YILI İNŞAAT VE TESİSAT BİRİM FİYATLARI

Poz no	Tanımı	birimi	Birim fiyatı (TL)
15.210.1001	Ocak taşı ile kuru duvar inşaat yapılması	m ³	1.167,51 TL

(b) bendinde ise; Mevzuata aykırılığı yapı inşaat alanı üzerinden hesaplanması mümkün olmayan, yapının cephelerini ve diğer yapı elemanlarını değiştiren veya yapı malzemesi için öngörülen gereklere aykırı bulunan uygulamalar için, Bakanlıkça yayımlanan ve aykırılığa konu imalatın tespiti tarihinde yürürlükte bulunan birim fiyat listesine göre ilgili idarece belirlenen bedelin % 20'si kadar idari para cezası verilir. **26,42 m³ x 1.167,51 TL = 30.845,61 TL** **Hükümler gereği aşağıdaki ceza hesabı yapılmıştır.**

b bendinin Yaklaşık Maliyet x %20 = 30.845,61 TL * %20 = **6.169,12 TL**

c bendinin 7. fıkrasına göre 6.169,12 TL x % 50 = 3.084,56 TL

8. fıkrasına göre 6.169,12 TL x % 180 = 11.104,41 TL

T.C.
BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Sayfa 3 / 5

12. fıkrasına göre $6.169,12_TL \times \% 20 = 3.084,56 TL$

Toplam b bendi ve c bendi = 6.169,12 TL +17.273,53 TL=23.442,65 TL

1 adet D-D aksı ile 4-4 aksı keşiminde yer alan K2 kapısının yerine; (1.70m x 1.30m) ebatlarında ahşap pencere yapıldığı tespit edilmiştir.

T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
2025 YILI İNŞAAT VE TESİSAT BİRİM FİYATLARI

Poz no	Tanımı	birimi	Birim fiyatı (TL)
15.515.1001	Ahşaptan kasa ve pervazlı tek satırlı pencere yapılması ve yerine konulması	m ²	1.719,69

(b) bendinde ise; Mevzuata aykırılığı yapı inşaat alanı üzerinden hesaplanması mümkün olmayan, yapının cephelerini ve diğer yapı elemanlarını değiştiren veya yapı malzemesi için öngörülen gereklere aykırı bulunan uygulamalar için, Bakanlıkça yayımlanan ve aykırılığa konu imalatın tespiti tarihinde yürürlükte bulunan birim fiyat listesine göre ilgili idarece belirlenen bedelin % 20'si kadar idari para cezası verilir

1 adet Ahşap pencere (1.70m x 1.30m) = 2.21 m² 2.21m² x 1.719,69 TL= 3.800,51 TL

Hükümler gereği aşağıdaki ceza hesabı yapılmıştır.

b bendinin Yaklaşık Maliyet x %20 = 3.800,51 TL *%20= **760,10 TL**

c bendinin 7. fıkrasına göre 760,10 TL x % 50 = 380,05 TL

8. fıkrasına göre 760,10 TL x % 180 = 1.368,18 TL

12. fıkrasına göre 760,10 TL x % 20 = 380,05 TL

Toplam b bendi c bendi =760,10 TL + 2.128,28 TL=2.888,38 TL

Sert zemin uygulaması (3.30m x 16m) ebatlarında yapıldığı tespit edilmiştir.

T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
2025 YILI İNŞAAT VE TESİSAT BİRİM FİYATLARI

Poz no	Tanımı	birimi	Birim fiyatı (TL)
15.415.1	Koyu renkli traverten levha ile döşeme kaplaması 21dm kalınlığında koyu renkli traverten levha ile döşeme kaplaması yapılması (2 cm x 30-40-50 cm x serbest boy) (honlu veya cilalı)	m ²	1.690,94

(b) bendinde ise; Mevzuata aykırılığı yapı inşaat alanı üzerinden hesaplanması mümkün olmayan, yapının cephelerini ve diğer yapı elemanlarını değiştiren veya yapı malzemesi için öngörülen gereklere aykırı bulunan uygulamalar için, Bakanlıkça yayımlanan ve aykırılığa konu imalatın tespiti tarihinde yürürlükte bulunan birim fiyat listesine göre ilgili idarece belirlenen bedelin % 20'si kadar idari para cezası verilir.

(3.30m x 16m) =52,80 m² x 1.690,94 TL= 89.281,63 TL

Hükümler gereği aşağıdaki ceza hesabı yapılmıştır.

b bendinin Yaklaşık Maliyet x %20 = 89.281,63 TL *%20= **17.856,32 TL**

c bendinin 7. fıkrasına göre 17.856,32 TL x % 50 =8.928,16 TL

8. fıkrasına göre 17.856,32 TL x % 18 = 32.141,37 TL

12. fıkrasına göre 17.856,32 TL x % 20 =8.928,16 TL

Toplam b bendi c bendi =17.856,32 TL +49.997,69 TL= 67.854,01 TL

Bina girişine (1.80m x 4.30m) ebatlarında iniş merdiveni ve (1.5m x 4.60 m) ebatlarında bodrum kat iniş merdiveni yapıldığı tespit edilmiştir.

T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
2025 YILI İNŞAAT VE TESİSAT BİRİM FİYATLARI

Poz no	Tanımı	birimi	Birim fiyatı (TL)
10.240.5201	BETONDAN YAPILMIŞ TEÇHİZATLI HAZIR MERDİVEN BASAMAKLARI (TS EN 14843, TS 13631) Düz basamaklar, Mermer agregalı merdiven basamağı	m ²	860,00

T.C.
BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Sayfa 4 / 5

(b) bendinde ise; Mevzuata aykırılığı yapı inşaat alanı üzerinden hesaplanması mümkün olmayan, yapının cephelerini ve diğer yapı elemanlarını değiştiren veya yapı malzemesi için öngörülen gereklere aykırı bulunan uygulamalar için, Bakanlıkça yayımlanan ve aykırılığa konu imalatın tespiti tarihinde yürürlükte bulunan birim fiyat listesine göre ilgili idarece belirlenen bedelin % 20'si kadar idari para cezası verilir.

$$(1.80m \times 4.30m) + (1.5m \times 4.60 m) = 7,74 m^2 + 6,90 m^2 = \underline{14,64 m^2} \times 860,00 TL = 12.590,40$$

Hükümler gereği aşağıdaki ceza hesabı yapılmıştır.

$$b \text{ bendinin } \text{Yaklaşık Maliyet} \times \%20 = 12.590,40 TL \times \%20 = \underline{2.518,08 TL}$$

$$c \text{ bendinin 7. fıkrasına göre } 2.518,08 TL \times \% 50 = 1.259,04 TL$$

$$8. fıkrasına göre 2.518,08 TL \times \% 180 = 4.532,54 TL$$

$$12. fıkrasına göre 2.518,08 TL \times \% 20 = 1.259,04 TL$$

$$\underline{\text{Toplam b bendi c bendi}} = 2.518,08 TL + 7.050,62 TL = \underline{9.568,70 TL}$$

Aynı mevzuatın Ç bendinde belirtilen;

Bu fıkra uyarınca idari para cezası verilmesini gerektiren aykırılığa konu alan ile bu alanın bulunduğu arsa veya arazinin emlak vergisine esas asgari metrekare birim değerinin çarpımı ile bulunan bedel kadar idari para cezası yukarıdaki bentlere göre verilen para cezalarına ayrıca ilave edilir. Hükümleri gereği; Aykırılığa konu alan ile arsa veya emlak vergisine esas metrekare birim değerinin hesaplanması sonucu;

Yapı Alanı x Arazi Rayiç Bedel

(15m x 5m x h:2.80m) ebatlarında sert zemin üzeri **Gölgelik**/mutfak oturma alanı + (4.30m x 8m x h:3.10m) ebatlarında **Bodrum kat** yapıldığı tespit edilmiştir.

$$(15m \times 5m) = 75 m^2 + (4.30m \times 8m) = 34,40 m^2 = \underline{109,40 m^2}$$

$$109,40 m^2 \times 663.30 TL = \underline{72.565,02 TL} \text{ idari para cezası hesaplanmıştır.}$$

3194 Sayılı İmar Kanunun 42.Maddesinin Ç Bendine göre hesaplanan 72.565,02 TL lik para cezasının mal sahibi TC : xxxxxxxxxxxx nolu xxxx adına çıkarılması tensiplerinize arz olunur.

(ç) Bendine göre çıkarılan idari para cezasının ilgisine tebliğinden itibaren 1 ay içerisinde aykırılığın giderilmesi ve yapının mevzuata uygun hale getirilmesi halinde iptal edileceği hususlarını tensiplerinize arz olunur. Toplam a, b ve c bendi = 18.106,04 TL + 50.561,15 TL + 23.442,65 TL + 2.888,38 TL + 67.854,01 TL + 9.568,70 TL = 172.420,93 TL

A ,B,C ve Ç Bendine göre hesaplanan 172.420,93 TL +72.565,02 TL = 244.985,95 TL lik para cezasının mal sahipleri TC : xxxxxxxxxxxx nolu xxxx adına çıkarılması tensiplerinize arz olunur.Denilmektedir.

Encümenimizce yapılan görüşme neticesinde;

- İzinsiz ve kaçak uygulamanın yapıldığı xx ada xx parsel nolu taşınmazın Balıkesir ve Çanakkale İllerine ait 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni İmar Planında “Tarımsal Alan” olarak belirlendiği,
- 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Koruma Kanunu doğrultusunda 26.04.2018 tarihli 68656427-020-E.1167396 sayılı Tarım Bakanlığı Müsteşarlık Makamının olurlarıyla onaylanan “Tarım Arazilerinin Korunması Kullanılması ve Planlamasına Dair Uygulama Talimatı”nda tarım arazilerinde çiftçinin barınacağı yapı yapılmasına ilişkin parsel büyüklükleri tanımlanmış olup Dikili Tarım Arazilerinde 5000 m2 den küçük parsellere inşaat izni verilemeyeceği hüküm altına alınmıştır.
- İzinsiz uygulama yapılan parselin yüzölçümü Tarım Bakanlığı tarafından belirlenen kriterleri taşımadığı,
- Xxxx Mahallesi xx ada xx parsel üzerinde izinsiz olarak oluşan tahribat nedeniyle 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 21.nci maddesi uyarınca gerekli cezai uygulamaların yapılması için Bozcaada Kaymakamlığına ihbarda bulunulmasına
- İzinsiz ve kaçak uygulamanın 2863 sayılı Kanuna tabi bir alanda yapıldığı, Balıkesir ve Çanakkale İllerine ait 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni İmar Planının 8.41 maddesinde Bozcaada ve Gökçeada ilçeleri için özel hükümler belirlenmiştir. 8.41.3 maddesinde arazi kullanımlarına ilişkin uygulamalar öncesinde veya alt ölçekli planlama çalışmalarında; Doğal Sit Alanları için “Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Komisyonu” görüşü, Arkeolojik sit alanları ve Kentsel Sit Alanları için “Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu” görüşü alınma zorunluluğu getirilmiştir.
- Xx ada xx parsel nolu taşınmazın herhangi bir izin alınmadan uygulama yapıldığı,

T.C.
BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Sayfa 5 / 5

- Xx ada xx parsele yapılan kaçak ve izinsiz uygulamaların 3194 sayılı İmar Kanununa göre ruhsata bağlanılma imkanı bulunmadığından;
Xxxx Mahallesi, xx ada, xx parsel üzerinde bulunan izinsiz uygulamalar sebebiyle İmar Kanunun 32. Ve 42. Maddesinin a, c ve ç bentleri gereğince; xxxxxxxxxxxx nolu xxxx'ya 244.985,95 TL idari para cezası verilmesine, para cezasının tahakkuk ve tahsili için Gelir Müdürlüğü'ne kararın bir örneğinin gönderilmesine, izinsiz ve kaçak uygulamaların 30 gün içinde kaldırılmasına, 2863 sayılı Kanunun 9 ve 65'inci maddeleri uyarınca suç duyurusunda bulunulmasına, izinsiz uygulamaların verilen süre içerisinde yıkılmaması halinde yıkım işleminin Belediyemizce yapılarak yıkım masraflarının tarafınızdan tahsil edileceğine oy birliği ile karar verildi.

Yahya GÖZTEPE
Belediye Başkanı

Hülya YURDAKUL
Mali Hizmetler Müdür V.

Ahmet CUMALI
İ.K. ve Eğitim Müdürü

Mustafa KIRLI
Encümen Üyesi

Hüseyin DURMUŞ
Encümen Üyesi
(katılmadı)